

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI LAHAN
AKIBAT PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN
DI KECAMATAN WATES
KABUPATEN KULONPROGO
TAHUN 2012 DAN 2017**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan
Mencapai derajat Sarjana S-1
Fakultas Geografi



Oleh:
Marini
E100170020

Kepada
**FAKULTAS GEOGRAFI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2018**

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI LAHAN AKIBAT PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN DI KECAMATAN WATES KABUPATEN KULON PROGO TAHUN 2012 DAN 2017

Marini

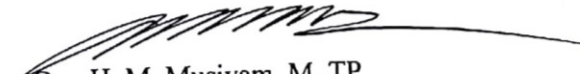
NIM : E100170020

Telah disetujui dan dilaksanakan Ujian Skripsi pada :

Hari : SELASA

Tanggal : 14 AGUSTUS 2018

Pembimbing


Drs. H. M. Musiyam, M. TP

Mengetahui

Wakil Dekan I


Drs. Priyono, M.Si

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI
ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI LAHAN AKIBAT PERUBAHAN
PENGUNAAN LAHAN DI KECAMATAN WATES
KABUPATEN KULONPROGO
TAHUN 2012 DAN 2017

OLEH :
MARINI
E100170020

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Geografi
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Selasa, 14 Agustus 2018
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji

1. **Drs. H. M. Musiyam, M.TP**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Dr. Kuswaji Dwi Priyono, M.Si**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Ir. Taryono, M.Si.**
(Anggota II Dewan Penguji)

(.....)

(.....)

(.....)

Wakil Dekan I



Drs. Priyono, M. Si

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Surakarta, 14 Agustus 2018



Marini

HALAMAN PERSEMBAHAN

Bismillahirrohmanirrohim

Yang Utama Dari Segalanya...

sembah sujud serta syukur kepada Allah SWT

*taburan Cinta dan kasih sayang-Mu telah memberikanku kekuatan, membekaliku
dengan ilmu serta memperkenalkanku dengan cinta...*

*dari semua yang telah Engkau siapkan untuk masa depanku sebagai harapan
kesuksesan...*

*atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya skripsi yang
sederhana ini dapat terselesaikan...*

*sholawat dan salam selalu terlimpahkan keharibaan Rasulullah Muhammad
SAW...*

*Dengan ini kuperesembahkan karya sederhana ini kepada orang yang sangat
kukasihi dan kusayangi...*

(Alm) Ayahanda, Ibu, Kakak, Adik dan keluarga tercinta

*sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tiada terhingga
kupersembahkan karya kecil ini kepada (Alm) Ayahanda, Ibu, Kakak, Adik dan
keluarga yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta kasih
yang tiada terhingga yang tak mungkin dapat kubalas hanya dengan selembarnya
kertas yang bertuliskan kata cinta dan persembahan...*

*terimakasih karena selalu membuatku termotivasi dan selalu menyirami kasih
sayang, selalu mendoakanku, selalu menasehatiku untuk menjadi lebih baik...*

Terimakasih (Alm) Ayahanda, Ibu, Kakak, Adik dan keluarga..

Terimakasih ya Allah telah mengirimkan insan terbaik dalam hidupku...

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, Puji syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “Analisis Perubahan Zona Nilai Lahan Akibat Perubahan Penggunaan Lahan Di Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo Tahun 2012 Dan 2017”. Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar Sarjana S-1 pada Jurusan Geografi, Fakultas Geografi, Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Terimakasih kepada Bapak Drs. H. M. Musiyam., M.TP selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan saran, kritik, bantuan, dan arahan selama penulis menyusun dan menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih atas waktu dan pikiran yang telah diberikan untuk membimbing penulis. Penulis pun menyadari bahwa selama proses penyusunan laporan ini tidak akan selesai tanpa adanya dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ayahanda Almarhum Bapak Meli Mahani dan Ibunda SuciyeM selaku orangtua penulis yang telah menjadi orangtua terhebat dan selalu memberikan motivasi, nasehat, cinta, perhatian, dan kasih sayang serta doa yang tentu takkan bisa penulis balas.
2. Bapak Dr. Kuswaji Dwi Priyono, M.Si selaku Dosen Penguji Skripsi I, yang telah bersedia memberikan masukan atas penelitian yang telah dilakukan.
3. Bapak Ir. Taryono, M.Si selaku Dosen Penguji Skripsi II, yang juga telah bersedia memberikan masukan atas penelitian yang telah dilakukan.
4. Semua Bapak dan Ibu dosen pengampu matakuliah di Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta yang dengan sabar dan ikhlas berbagi ilmu dan pengalamannya.

5. Semua karyawan Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membantu memperlancar kegiatan perkuliahan dan penelitian sehingga dapat terselesaikannya penelitian ini.
6. Segenap pegawai Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo terutama kepada Bapak Buchori Sugiharsono, A.Ptnh, S.H., M.Kn selaku Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan dan Arfika Anang Sulistiawan, A.P. selaku Petugas Ukur yang telah mengizinkan dan membagi ilmunya kepada penulis dalam mengolah data Penelitian di kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kulon Progo.
7. Kakak dan adik tercinta Marina, S.TP dan Widiyanto yang telah memberikan do'a dan dukungan demi kelancaran penyusunan skripsi ini.
8. Keluarga yang telah memberikan do'a dan dukungan demi kelancaran penyusunan tugas akhir ini.
9. Teman-teman angkatan 2013 Jurusan Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografi Sekolah Vokasi Universitas Gadjah Mada yang selalu memberikan semangat pada penulis agar segera menyelesaikan skripsi ini.
10. Teman-teman program transfer 2017 Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta, terimakasih untuk kebersamaan, persahabatan dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Pihak-pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam bentuk apapun, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis memohon kritik dan saran yang membangun dan semoga laporan tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Penuli

INTISARI

Kecamatan Wates adalah pusat kota yang terdapat di Kabupaten Kulonprogo, yang terletak di 7°38'42" - 7°59'3" LS dan 110°16'3" – 110°16'26" BT. Semakin bertambahnya tahun, Wates menjadi salah satu kecamatan yang cukup padat. Banyaknya penduduk dan aktifitas yang terjadi menyebabkan perubahan lahan di Wates. Sehingga berpengaruh pada perubahan nilai lahan di wilayah tersebut.

Penelitian ini memakai peta digital penggunaan lahan tahun 2012 dan 2017 dan peta zona nilai lahan tahun 2012 dan 2017. Sebelumnya terlebih dahulu melakukan digitasi pada peta penggunaan lahan Kecamatan Wates Tahun 2012 dan 2017 dan pembuatan peta zona nilai lahan untuk tahun 2012 dan 2017 dengan menggunakan citra *Quicbird* Tahun 2017 dan 2012 dan data transaksi hasil survey lapangan. Pembuatan peta zona nilai lahan di Kecamatan Wates menggunakan software microsoft excel dan *software* pengolahan Sistem Informasi Geografi. Pembuatan peta perubahan penggunaan lahan menggunakan *software* pengolahan Sistem Informasi Geografi. *Overlay* dilakukan pada peta penggunaan lahan dan peta nilai lahan tahun 2012 dan 2017 dan ditemukan perubahan nilai tanah terhadap perubahan penggunaan lahan tahun 2012 dan 2017

Hasil Penelitian menunjukkan dalam rentang waktu tahun 2012 sampai 2017 perubahan nilai lahan akibat perubahan penggunaan lahan terjadi di 18 lokasi. Total luas perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Wates dalam kurun waktu 2012-2017 adalah 35.133 m². Penggunaan lahan yang mengalami perubahan tertinggi adalah permukiman berubah menjadi perdagangan dan jasa dengan luas 6.748 m² dengan presentase 19,21 % dari luas keseluruhan dengan kenaikan nilai lahan sebesar Rp. 400.000,- per m². Penggunaan Lahan yang mengalami perubahan terendah yaitu kebun berubah menjadi permukiman dengan luas perubahan sebesar 14 m² dengan presentase 0,04 % dari luas keseluruhan dengan kenaikan nilai lahan sebesar Rp. 40.000,- per m².

Hasil penelitian menunjukan bahwa penggunaan lahan yang mengalami perubahan secara tidak langsung mempengaruhi perubahan atau kenaikan nilai lahan. Dilihat secara keseluruhan perubahan nilai lahan disebabkan oleh beberapa faktor seperti terjangkaunya akses atau mobilitas ke pusat kota, meningkatnya kawasan perekonomian, dan juga meningkatnya lahan sebagai tempat tinggal.

Kata Kunci : Perubahan lahan, nilai lahan

ABSTRACT

Wates Subdistrict is the city center located in Kulonprogo Regency, which is located at 7o38'42 " - 7o59'3" LS and 110o16'3 " - 110o16'26" BT. The increasing number of years, Wates became one of the densest districts. The large number of residents and activities that occur caused changes in land in Wates. So that it affects the change in land value in the region.

This study uses 2012 and 2017 land use digital maps and land value zone pens for 2012 and 2017. Previously, digitizing the Wates District land use maps in 2012 and 2017 was previously done and maps of land value zones for 2012 and 2017 using imagery Quicbird Year 2017 and 2012 and transaction data from field surveys. Making a map of the land value zone in Wates Subdistrict using Microsoft Excel software and Geographic Information System processing software. Making land use change map using Geographic Information System processing software. Overlays were carried out on land use maps and land value maps for 2012 and 2017 and found land value changes to land use changes in 2012 and 2017

Research results show that in the period of 2012 to 2017 changes in land values due to changes in land use occurred in 18 locations. The total area of land use change in the District of Wates in the period 2012-2017 is 35,133 m². Land use that experienced the highest change was settlement changed to trade and services with an area of 6,748 m² with a percentage of 19.21% of the total area with an increase in land value of Rp. 400,000, - per m². Land use experienced the lowest change, namely the garden turned into a settlement with a change area of 14 m² with a percentage of 0.04% of the total area with an increase in land value of Rp. 40,000, - per m².

The results showed that land use that experienced changes indirectly affected changes or increases in land values. Seen as a whole the change in land value is caused by several factors such as the accessibility of access or mobility to the city center, the increase in the economic area, and also the increase of land as a place to live.

Keywords: Land change, land value

DAFTAR ISI

HALAM JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Kegunaan Penelitian	3
1.5 Telaah Pustaka dan Penelitian Sebelumnya	3
1.5.1 Telaah Pustaka	3
1.5.1.1 Penggunaan Lahan.....	3
1.5.1.2 Nilai Lahan	4
1.5.1.3 Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan	5
1.5.1.4 Peta Zona Nilai Tanah	6
1.5.1.5 Hubungan Nilai Lahan dengan Jenis Penggunaan Lahan	6
1.5.2 Penelitian Sebelumnya	6
1.6 Kerangka Penelitian.....	8
1.7 Batasan Operasional	9
BAB II METODE PENELITIAN.....	11
2.1 Populasi/Obyek Penelitian.....	11
2.2 Teknik Survei Lapangan	12
2.3 Metode Pengumpulan Data	12

2.4 Instrumen dan Bahan Penelitian	13
2.5 Teknik Pengolahan Data	14
2.5.1 Menghitung Nilai Lahan.....	16
2.5.2 Koreksi Data Nilai Lahan.....	16
2.5.3 Menghitung Nilai Standar Deviasi	17
2.5.4 Menghitung NIR dan Plotting Data	17
2.6 Metode Analisis Data	18
2.7 Diagram Alir Penelitian.....	19
BAB III DESKRIPSI GEOGRAFIS DAERAH PENELITIAN	20
3.1 Letak Geografis	20
3.2 Geologi dan Geomorfologi.....	21
3.2.1 Geologi.....	21
3.2.2 Geomorfologi	22
3.3 Iklim.....	23
3.4 Kondisi Air Tanah (Ketinggian Air Tanah)	24
3.5 Penggunaan Lahan.....	27
3.6 Jumlah dan Kepadatan Penduduk	28
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	32
4.1 Penggunaan Lahan.....	32
4.1.1 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2012.....	33
4.1.2 Peta Penggunaan Lahan Tahun 2017.....	35
4.3 Zona Nilai Lahan.....	41
4.3.1 Peta Zona Harga Lahan Tahun 2012	41
4.3.2 Peta Zona Nilai Lahan Tahun 2017.....	44
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	47
5.1 Analisi Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2012 dan 2017.....	47
5.2 Analisi Perubahan Nilai Lahan Tahun 2012 dan 2017	50
5.3 Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Lahan	51
5.4 Analisis Klasifikasi Kenaikan Nilai Lahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan	58
BAB VI PENUTUP	62
6.1 Kesimpulan	62

6.2 Saran.....	62
DAFTAR PUSTAKA	64
DAFTAR SINGKATAN	66
Lampiran A Peta Persebaran Titik Survey Lapangan.....	67

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian Sebelumnya.....	7
Tabel 2.1 Luas Desa / Kelurahan Kecamatan Wates.....	11
Tabel 2.2 Klasifikasi Penggunaan Lahan	15
Tabel 3.1 Luas Desa/Kelurahan di Kecamatan Wates (Ha) Tahun 2016.....	21
Tabel 3.2 Pengelompokan Batuan Berdasarkan Jenis Batuan	22
Tabel 3.3 Luas Tanah Menurut Ketinggian dari Permukaan Air Laut	23
Tabel 3.4 Curah Hujan dan Hari Hujan Tahun 2006-2010	24
Tabel 3.5 Nama DAS dan Luas di Kabupaten Kulonprogo	26
Tabel 3.6 Luas Desa/Kelurahan Dirinci Menurut Penggunaan Lahan	27
Tabel 3.7 Jumlah dan Kepadatan Penduduk	28
Tabel 3.8 Banyaknya Penduduk Menurut Kelompok Umur per Jenis Kelamin	30
Tabel 3.9 Banyaknya Penduduk Menurut Jenis Kelamin dan Sex Ratio	31
Tabel 4.1 Luas Penggunaan Lahan Kecamatan Wates Tahun 2012	33
Tabel 4.2 Luas Penggunaan Lahan Kecamatan Wates Tahun 2017.....	35
Tabel 4.3 Kenampakan Objek Dicitra Penginderaan Jauh dan Lapangan	37
Tabel 4.4 Zona Nilai Lahan Tahun 2012	41
Tabel 4.5 Zona Nilai Lahan Tahun 2017	43
Tabel 5.1 Perubahan Penggunaan Lahan Tahun 2012 dan 2017	47
Tabel 5.2 Perubahan Zona Nilai Lahan Tahun 2012 dan 2017	50
Tabel 5.3 Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan.....	52
Tabel 5.4 Kelas Klasifikasi Kenaikan Nilai Lahan.....	58
Tabel 5.5 Nilai Lahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Diagram Alir Kerangka Pemikiran	9
Gambar 2.1 Diagram Alir Penelitian	19
Gambar 3.1 Peta Administrasi Administrasi Kabupaten Kulonprogo	20
Gambar 3.2 Banyaknya Penduduk Menurut Kelompok Umur	29
Gambar 4.1 Peta Penggunaa Lahan Kecamatan Wates Tahun 2012	34
Gambar 4.2 Peta Penggunaa Lahan Kecamatan Wates Tahun 2017	36
Gambar 4.3 Peta Zona Nilai Lahan Kecamatan Wates Tahun 2012	43
Gambar 4.4 Peta Zona Nilai Lahan Kecamatan Wates Tahun 2017	46
Gambar 5.1 Peta Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Wates	49
Gambar 5.2 Grafik Perubahan Nilai Lahan Tahun 2012 dan Tahun 2017.....	51
Gambar 5.3 Peta Klasifikasi Kelas Perubahan Nilai Lahan Tahun 2012 dan 2012.61	
Gambar 6.1 Peta Persebaran Titik Survey Lapangan Kecamatan Wates	67